

Выселение должника – обзор судебной практики

В разделе судебная практика
СПС Консультант+
692 документа по п.1 ст.78, в том
числе постановления судов
общей юрисдикции

Статья 78. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру

1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и **реализация этого имущества** являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и **любых иных лиц**, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на:

приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры,

их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение,

а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

1. Выселить можно только по целевым кредитам, указанным в п.1 ст.78 (на покупку и строительство жилья, капитальный ремонт и т.д.).

2. По прочим кредитам (нецелевой, потребительский, на предпринимательские цели) выселить крайне затруднительно (по п.2 ст.292 ГК, наличие иного жилья) (Постановление ФАС Московского округа от 11.06.2013 по делу N А41-10258/12).

3. П.1 ст.78 не противоречит Конституции (определение Конституционного суда от 17.01.2012 №13-О-О)

4. Следует различать обращение взыскания и выселение. Обратиться взыскание можно на любое заложенное жилое помещение (определение Верховного суда от 31 мая 2011 г. N 46-В11-5). Но продать будет сложно, так как право пользования сохраняется по нецелевым кредитам.

При этом есть практика что обратиться взыскание по нецелевым нельзя: Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 24.02.2014 по делу N 33-163-14, Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 20.05.2014 по делу N 33-1585/2014.

5.С иском о выселении обращается новый собственник (покупатель с торгов, банк при оставлении за собой). (Для прекращения права пользования необходимо не только решение суда об обращении взыскания, **но и реализация**) (Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 29.05.2014 N 33-7382/2014).

Есть предложения в иске банка об обращении взыскания сразу просить о прекращении права пользования с даты реализации.

6. Перед обращением в суд о выселении собственнику целесообразно направить требование жильцу с указанием срока выселения (ст.35 ЖК РФ).

Статья 35 ЖК РФ. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

1. В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин **в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения**, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Бессрочное право пользования лиц отказавшихся от приватизации не сохраняется при применении п.1 ст.78 (Апелляционное определение Самарского областного суда от 15.07.2014 по делу N 33-6785/2014)

Банк после оставления за собой также может выселить (Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 29.01.2014 по делу N 33-697/2014)

Такие социальные факторы, как наличие единственного жилого помещения, пригодного для проживания, являющегося предметом ипотеки, трудная жизненная ситуация, отсутствие заработка, содержание несовершеннолетнего ребенка, с юридической точки зрения не являются ограничительными условиями, препятствующими передаче нереализованного имущества взыскателю (Определение Санкт-Петербургского городского суда от 05.08.2013 N 33-11561/13).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!